

Gemeente Alphen aan den Rijn

Wijzigingsplan Sierteeltgebied – negende wijziging

Toelichting

Verantwoording

Titel	Wijzigingsplan Sierteeltgebied – negende wijziging
Opdrachtgevers	Initiatiefnemers/eigenaren alle locaties
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	6 december 2022
Status	Vastgesteld
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaan denrijn.nl
www.alphenaan denrijn.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Juridische status en procedure	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Toetsing wijzigingsregels	5
3.	Beleidskader	14
4.	Onderzoeken	15
4.1	Bodem.....	15
4.2	Geluid.....	15
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.6	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	24
4.7	Natuur.....	25
4.8	Water.....	26
4.9	Cultuurhistorie en Archeologie	27
5.	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Algemeen.....	29
5.2	Hoofdopzet	29
6.	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 13 oktober 2016 heeft de raad het bestemmingsplan Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp, 1^e herziening vastgesteld. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de regels voor omzetting van een agrarisch bedrijfswoning naar plattelandswoning gewijzigd. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Vanuit het oogpunt van efficiency en kostenbesparing heeft de gemeente Alphen aan de Rijn de afgelopen jaren verzoeken voor omzetting in één of twee jaarlijkse rondes behandeld. De gemeente Alphen aan de Rijn is gestopt met deze rondes, maar is nog wel bereid een wijzigingsplan met deze verzoeken vast te stellen. In dit wijzigingsplan zijn daarom de verzoeken voor het omzetten van bedrijfswoningen naar plattelandswoning opgenomen en is de bestemming van een (voormalige) bedrijfswoning gewijzigd naar plattelandswoning. Daarnaast zijn in dit wijzigingsplan ook een viertal locaties opgenomen waar, ten behoeve van de sierteeltbedrijven, een bouwvlak wordt opgenomen.

1.2 Juridische status en procedure

De percelen van de betreffende ontwikkelingen liggen in het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp en opvolgende herzieningen'.

Naast het bestemmingsplan zijn ook de parapluplannen Archeologie en Parkeren van toepassing op de percelen. Op grond van het parapluplan Archeologie geldt op iedere locatie een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Wat betreft het wijzigen van de functie bedrijfswoning naar plattelandswoning geldt dat deze in overeenstemming zijn met het parapluplan. Wat betreft het opnemen van de bouwvlakken wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

Naast de twee parapluplannen is ook nog het parapluplan Cultuurhistorie van toepassing op de percelen. Uit dit plan blijkt dat op iedere locatie geldt dat cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals waardevolle landschappelijke verkavelingen en patronen, opgaand groen en waterstaatkundige structuren, patronen en objecten moeten worden behouden. Het wijzigen van de functie bedrijfswoning naar plattelandswoning is in overeenstemming met dit wijzigingsplan.

1.3 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van de plangebieden en waarin de toetsing aan de wijzigingsregels is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de beschrijving van het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Boskoop, eerste tot en met vierde actualisatie. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en het laatste hoofdstuk bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied

Het plangebied betreft diverse percelen in het sierteeltgebied in Hazerswoude-Dorp. In de volgende tabel zijn alle percelen opgenomen.

Nr.	Perceel	Ontwikkeling	Bedrijfslocatie
1	Burgemeester Smitweg 2a, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Burgemeester Smitweg 2a
2	Burgemeester Smitweg naast 3, Hazerswoude-Dorp	Opnemen bouwvlak	N.v.t.
3	Burgemeester Smitweg 74, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Burgemeester Smitweg 74
4	Burgemeester Ten Heuvelhofweg 34, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Burgemeester Ten Heuvelhofweg 34
5	Burgemeester Ten Heuvelhofweg 91 en 93, Hazerswoude-Dorp	Opnemen bouwvlak	N.v.t.
6	Compierekade, Hazerswoude-Dorp	Opnemen bouwvlak	N.v.t.
7	Voorweg 89, Hazerswoude-Dorp	Opnemen bouwvlak	N.v.t.
8	Voorweg 103, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Voorweg 103a
9	Voorweg 137c, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Voorweg 137c

2.2 Toetsing wijzigingsregels

De verzoeken, zoals aangegeven in 2.1, zijn getoetst aan de wijzigingsregels van artikel 3.7.1 (nieuw agrarisch bouwvlak) en artikel 3.7.7 (omzetten plattelandswoning) van het bestemmingsplan 'Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp – eerste herziening'.

Deze regels luiden als volgt:

3.7.1 Ten behoeve van nieuwe agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van nieuwe agrarische bouwvlakken, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig sierteeltbedrijf;
- b. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt:
 1. wanneer te verwachten is dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand bouwvlak met de bestemming Agrarisch - Sierteelt;

- 2. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden beperkt;
- c. de bouw van een 1e agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan bij bedrijven met een bedrijfsvloeroppervlak van ten minste 2 ha;
- d. voor wat betreft de bouw van de bedrijfswoning dient in ieder geval te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 18 lid 18.4 'Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen' en artikel 18 lid 18.5 'Afstand van woningen tot wegen';
- e. een verzoek om planwijziging wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of voldaan is aan het gestelde in sub b onder 1 en 2;
- f. een besluit tot wijziging is pas toegestaan indien de waterbeheerder een positief advies heeft uitgebracht over de benodigde compenserende maatregelen als gevolg van eventuele demping van sloten en/of toename van verharding;
- g. op nieuwe bouwvlakken is het bepaalde in dit lid van overeenkomstige toepassing.

3.7.7 Ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning heeft een maximale oppervlakte van 1.000 m², met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere oppervlakte;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de bestaande situatie aanleiding kan geven tot een grotere afstand;
- c. de onder a en b genoemde bestaande situatie kan onder andere worden veroorzaakt door de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelsgrens van water en/of groen;
- d. het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde blijft toegankelijk, hetzij door een rechtstreekse verbinding met de openbare weg, hetzij door een verbinding met een naastgelegen perceel;
- e. de bouw- en gebruiksregels die van toepassing zijn op een bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) blijven na wijziging van toepassing;
- f. het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- g. de plattelandswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- h. omliggende, bestaande agrarische bedrijven, mogen niet in hun belangen worden geschaad. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- i. indien niet zonder meer aan het gestelde onder g en h kan worden voldaan, dienen voorzieningen te worden getroffen, zoals de aanleg van een sloot, het realiseren van een bufferzone, het plaatsen van een scherm en/of andere doelmatige bouwkundige voorziening.

Toetsing wijzigingsverzoeken

Alle verzoeken zijn getoetst aan de wijzigingsregels. Hieronder zijn de toetsingen opgenomen:

Burgemeester Smitweg 2a

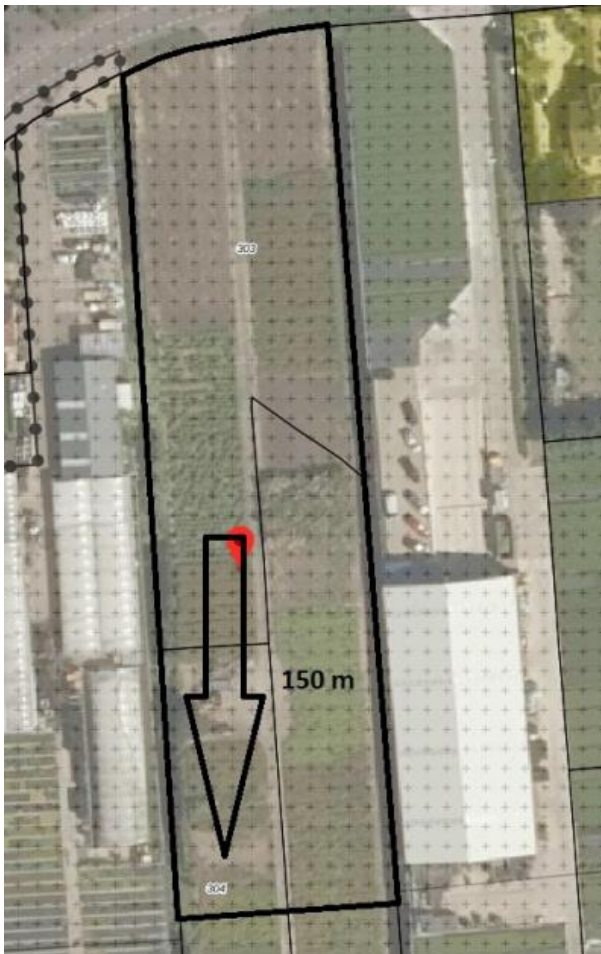
Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 1.300 m²; Dit is feitelijk en grotendeels ook kadastraal de bestaande situatie;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt 10 meter. Aan de voorzijde bedraagt de afstand 23 meter. Dit heeft te maken met de feitelijke situatie van het erf met de woning. Het bestemmingsvlak wordt kleiner dan het kadastrale perceel;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden.
Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g;
- i. N.v.t.

Burgemeester Smitweg naast 3

Opnemen nieuw bouwvlak ten behoeve van een bedrijfsgebouw (artikel 3.7.1):

- a. Nibo Sierteelt B.V. is de werk B.V en 100% dochteronderneming van Pinksterbloem Beheer B.V. Als gevolg van schaalvergroting heeft het bedrijf meerdere percelen in eigendom. Dit betreft Burgemeester Smitweg achter nr. 2A – 4 en naast nr. 3 te Hazerswoude-Dorp. Het bedrijf heeft een oppervlakte van 8.67.42 ha en er zijn ca. 4 FTE in dienst. Door herstructurering van het bedrijf wil het bedrijf op het perceel een bedrijfsgebouw kunnen realiseren. De omvang van het bedrijf zelf wordt niet vergroot
- b. 1: Er is geen bestaand bouwvlak, waardoor er nu geen bedrijfsgebouw (m.u.v. kassen) mogelijk is. Voor een efficiënte bedrijfsvoering is de bouw van een bedrijfsgebouw nodig;
2: de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt;
- c. De bouw van een 1^e bedrijfswoning is niet meer mogelijk;
- d. Idem;
- e. Akkoord;
- f. Het stuk grond waar het bouwvlak komt is nu gedeeltelijk in gebruik als vollegrond teelt. De oppervlakte aan extra verharding wordt gecompenseerd;
- g. Akkoord.



Afbeelding 1 nieuwe situatie Burgemeester Smitweg naast 3

Burgemeester Smitweg 74

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 558 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 10 meter;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning.
Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g;
- i. N.v.t.

Burgemeester Ten Heuvelhofweg 34

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 935 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsplan bedraagt 28 meter; Dit betreft de feitelijke situatie van de woning met erf, de grens ligt direct achter het bijbehorende bijgebouw;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen. Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g;
- i. N.v.t.

Burgemeester ten Heuvelhofweg 91-93

Opnemen nieuw bouwvlak ten behoeve van de bouw van een bedrijfsgebouw (artikel 3.7.1):

- a. Als gevolg van schaalvergroting heeft het bedrijf meerdere percelen in eigendom. Het bedrijf heeft een omvang van 4.88.42 ha en er zijn ca. 5 FTE werkzaam op jaarbasis, met daarin een seizoenspiek. Op het middelste perceel K 175 is geen bouwvlak (meer) aanwezig. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel worden hierdoor belemmerd. Op de naastgelegen percelen is wel een bouwvlak aanwezig. Op het perceel zonder bouwvlak is eerder een vergunning verleend voor het realiseren van een kas. Deze is door de vorige eigenaar gerealiseerd. Om het bedrijfscentrum doelmatig te kunnen gebruiken en de bestaande kas aan te kunnen passen heeft het perceel een bouwvlak nodig. Hier zal een bouwvlak van ca. 3000 m² worden opgenomen. Ter compensatie zal het resterende bouwvlak op perceel K 610 worden verwijderd (ca. 2.000 m²) en het bouwvlak op perceel K 176 zal worden verkleind met ca. 1.000m². De omvang van het bedrijf als geheel, alsmede het bouwvlak worden hierdoor niet vergroot;
- b. 1: Er is geen bestaand bouwvlak, waardoor er nu geen bedrijfsgebouw (m.u.v. kassen) mogelijk is. Voor een efficiënte bedrijfsvoering is het aanpassen van het bestaande bedrijfsgebouw nodig;
2: de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt;
- c. Akkoord;
- d. Akkoord;
- e. Akkoord;
- f. Het stuk grond waar het bouwvlak komt is nu gedeeltelijk in gebruik als vollegrond teelt. De oppervlakte aan extra verharding wordt gecompenseerd;
- g. Akkoord.



Afbeelding 2 nieuwe situatie Burgemeester ten Heuvelhofweg 93

Compierekade (nabij Kooiweg 2)

Opnemen nieuw bouwvlak ten behoeve van een bedrijfsgebouw (artikel 3.7.1):

- a. Het nieuwe bouwvlak is nodig in verband met een bedrijfsverplaatsing. Het huidige bedrijf bestaat uit het perceel Kooiweg 7 (Boskoop) met een oppervlakte van 1.25.75 ha en meerdere percelen aan de Compierekade (K 668, 687, 725, 828 en 875, Hazerswoude-Dorp) met een oppervlakte van 2.38.95 ha. Initiatiefnemer wil zijn bedrijf centreren en vergroten aan de Compierekade. Hiervoor zal nog ca. 3.00.00 ha achterliggend tuinland worden verworven. De 'oude' hoofdlocatie aan de Kooiweg (met bedrijfsgebouw) zal worden verkocht aan een belendende kwekerij. Voor een efficiënte bedrijfsvoering is op de nieuwe hoofdlocatie aan de Compierekade een bedrijfsgebouw nodig. Het bouwvlak zal ca. 3000 m² worden.
- b. 1: Op de nieuwe hoofdlocatie is nog geen bouwvlak aanwezig, waardoor de bouw van een bedrijfsgebouw niet mogelijk is. Voor een efficiënte bedrijfsvoering is de bouw van een bedrijfsgebouw nodig;
2: de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt;
- c. Er kan geen bedrijfswoning meer worden opgericht;
- d. Idem;
- e. Akkoord;
- f. Het stuk grond waar het bouwvlak komt is nu gedeeltelijk in gebruik als vollegrond teelt. De oppervlakte aan extra verharding wordt gecompenseerd;
- g. Akkoord.



Afbeelding 3 nieuwe situatie Compierekade (nabij Kooiweg 2)

Voorweg 89

Opnemen nieuw bouwvlak ten behoeve van een bedrijfsgebouw (artikel 3.7.1):

- a. Het bedrijf bestaat uit de percelen D 1256, 1295, 1779, 1803 en 5260 met een omvang van 1.89.70 ha. Er is gemiddeld 1 FTE werkzaam. Op het perceel is eerder een vergunning verleend voor een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 300 m². Deze is door de vorige eigenaar gerealiseerd. Om de bedrijfsactiviteiten te kunnen optimaliseren wil de initiatiefnemer het bestaande bedrijfsgebouw vergroten op de al bestaande fundering. Om dit te kunnen doen is een bouwvlak nodig. De initiatiefnemer wil daarom graag een bouwvlak van ca. 600 m².
- b. 1: Het bedrijf heeft nog geen bouwvlak, waardoor het aanpassen van het bestaande bedrijfsgebouw niet mogelijk is (de bouw van kassen is wel mogelijk). Voor een efficiënte bedrijfsvoering is dit wel nodig;
2: de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt;
- c. Er kan geen bedrijfswoning meer worden opgericht;
- d. Idem;
- e. Akkoord;
- f. Het stuk grond waar het bouwvlak komt is nu gedeeltelijk in gebruik als vollegrond teelt. De oppervlakte aan extra verharding wordt gecompenseerd;
- g. Akkoord.



Afbeelding 4 nieuwe situatie Voorweg 89

Voorweg 103a

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 1.500 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt 0 meter en vanaf de zijgevel 80 meter. De woning ligt in de 2^e lijn op een smalle kavel met de entree richting de ontsluiting op de kavel;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet. Er is gezien de beperkte omvang van het perceel geen sprake meer van een sierteeltbedrijf. De ontsluiting wordt daardoor alleen ten behoeve van de woning gebruikt;
- e. Akkoord;
- f. Er is geen sprake meer van een bedrijf;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Omdat geen sprake meer is van een sierteeltbedrijf is geen sprake van hinder door verkeer. De ontsluiting wordt alleen voor de betreffende woning gebruikt. Er is daardoor sprake van een goed woon- en leefklimaat;

- h. Zie onder g;
- i. N.v.t.

Voorweg 137c

Het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning (3.7.7.):

- a. Het bestemmingsvlak met de aanduiding plattelandswoning wordt 1.000 m²;
- b. De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning en de grens van het bestemmingsvlak bedraagt 20 meter; Dit betreft het deel wat straks als achtererf van de woning zal worden gebruikt. De grens ligt ca. 10 meter achter het bestaande bijgebouw;
- c. De feitelijke situatie wijzigt niet;
- d. De bestaande ontsluiting wijzigt niet;
- e. Akkoord;
- f. Klopt;
- g. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. Het bestaande bedrijf hoeft geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning. Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. Wat betreft het woon- en leefklimaat geldt het volgende. De ontsluiting van het sierteeltbedrijf ligt op minder dan 10 meter van de woning. Het is daarom niet uit te sluiten dat sprake is van hoge piekbelastingen op de gevels van de woning en dat hiervan enige hinder wordt ervaren door bewoners van de woningen.
Tegelijkertijd is dit inherent aan de situering van de betreffende woningen in de directe nabijheid van een sierteeltbedrijf. Een dergelijke hogere geluidsbelasting wordt in het kader van een belangenafweging geaccepteerd;
- h. Zie onder g;
- i. N.v.t.

Conclusie

Wat betreft het omzetten van de bedrijfswoningen geldt dat waar de in lid a en b genoemde maten worden overschreden, is bekeken wat de reden hiervan is. In de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat van deze maten mag worden afgeweken indien de situering van de woning op het perceel en/of een bestaande toegangsweg en/of de aanwezigheid van een natuurlijke perceelsgrens van water en/of groen hiervoor aanleiding geeft. In alle situaties waarin sprake is van een afwijking gaat het om de feitelijke situatie van de percelen met daarop de woningen, de oppervlakte van de voortuinen en/of achtertuinen en/of de bestaande scheiding tussen zakelijk en privégebruik. Het gaat overwegend om gronden die al privé in gebruik zijn die worden omgezet naar plattelandswoning of burgerwoning. Daarnaast is per situatie de ontsluiting naar de openbare weg beoordeeld. In de meeste situaties wijzigt de bestaande ontsluiting niet en wordt deze zowel door de kwekerij als de woning gebruikt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd.

Wat betreft het opnemen van de bouwvlakken geldt dat sprake is van volwaardige sierteeltbedrijven die het bouwvlak nodig hebben voor een efficiënte bedrijfsvoering. Omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun ontwikkelmogelijkheden.

Gelet op voorgaande zijn er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de ingediende verzoeken.

3 Beleidskader

Het bestemmingsplan Sierteeltgebied Hazerswoude-Dorp, 1^e herziening bevat een beschrijving van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, dat gold ten tijde van het opstellen van dat bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die ook aan het genoemde beleid zijn getoetst. Gelet op het feit dat dit wijzigingsplan gebruik maakt van deze wijzigingsbevoegdheden en het betreffende bestemmingsplan recent is vastgesteld kan worden gesteld dat dit wijzigingsplan tevens in overeenstemming is met dat beleid. Daarbij geldt dat de inhoud van dat beleid nog actueel is. Voor wat het provinciale beleid betreft is Visie Ruimte & Mobiliteit en de Verordening ruimte overwegend beleidsneutraal omgezet naar de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De geringe beleidswijzigingen daarbij hebben geen invloed op dit wijzigingsplan.

4. Onderzoeken

4.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Ten aanzien van de geplande bouwvlakken is het plan door de Omgevingsdienst Midden-Holland getoetst aan de Nota 'Bodemkwaliteit bij Bouwen' (2013). Ook is het bodeminformatiesysteem geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de locaties waar bouwvlakken zijn gepland, onverdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging.

Conclusie

De meeste verzoeken betreffen alleen een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. Feitelijk wijzigt er hierdoor niks. Een bodemonderzoek is voor deze situaties niet nodig. Voor het opnemen van de bouwvlakken geldt dat de gronden al voor de sierteelt worden gebruikt en hier al kassen gebouwd mogen worden. Verschil is alleen dat op deze gronden nu ook een bedrijfsgebouw gebouwd kan worden. Aangezien de locaties onverdacht zijn is op dit moment geen bodemonderzoek nodig. Mocht in de nog te realiseren bedrijfsgebouwen sprake zijn van het, meer dan gemiddeld 2 uur per dag, verblijven van mensen is mogelijk nog wel een historisch bodemonderzoek nodig.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Er liggen zones rond wegen, spoorlijnen en gezondeerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

Conclusie

De meeste verzoeken betreffen alleen een functiewijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er worden geen geluidgevoelige bestemmingen toegevoegd. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd. In deze paragraaf is overigens alleen getoetst aan de Wet geluidhinder, geluid in het kader van het Activiteitenbesluit is in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

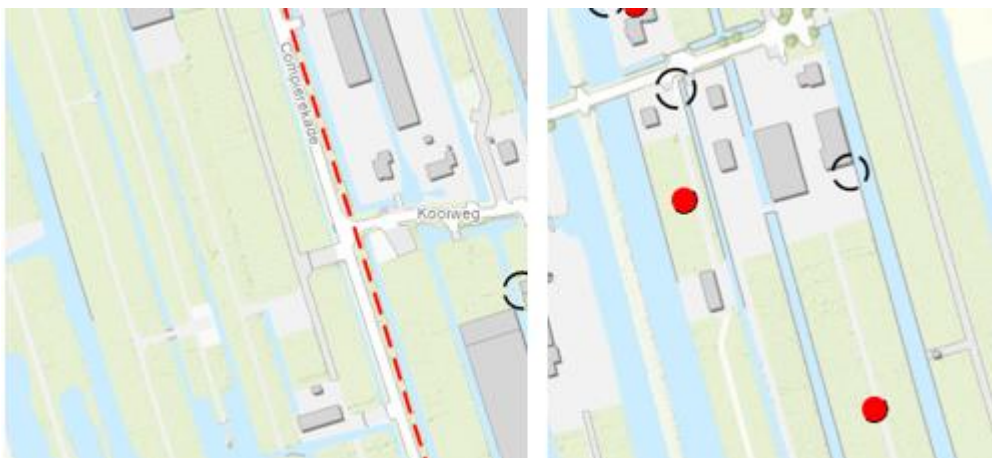
Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's.

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.
- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

De verzoeken betreffen functiewijziging van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning en het opnemen van een vijftal bouwvlakken bij sierteeltbedrijven. Nabij de meeste percelen zijn geen risicobronnen aanwezig. Nabij de locatie aan de Compierekade ligt wel een hogedrukaardgasleiding (W-517-01) en op de locatie Burgemeester ten Heuvelhofweg 91-93 vindt opslag plaats van gevaarlijke stoffen



Afbeelding 5 uitsnede risicokaart met links Compierekade en rechts Burgemeester ten Heuvelhofweg 91-93

Het opnemen van een bouwvlak op deze locaties heeft echter geen invloed op de aanwezigheid van personen. Het bouwvlak zorgt ervoor dat er een bedrijfsgebouw kan worden gerealiseerd. Op dit moment kunnen er ook al kassen worden gerealiseerd, waarin ook personen werkzaam zijn. Dit betekent dat er geen sprake is van een verhoging van het groepsrisico.

Conclusie

De wijzigingen zijn vanuit externe veiligheid mogelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden.

Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

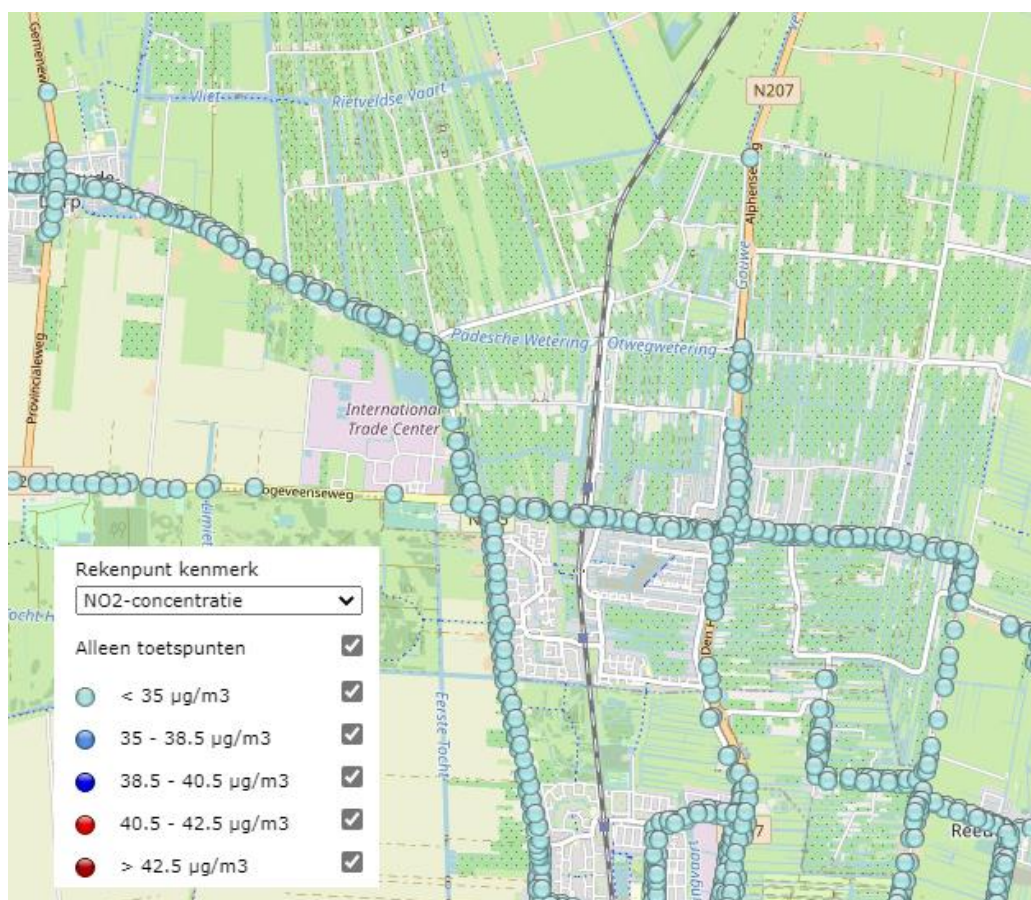
Woon- en leefklimaat

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. In de hiervoor genoemde wetgeving worden grenzen gesteld aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de volgende tabel.

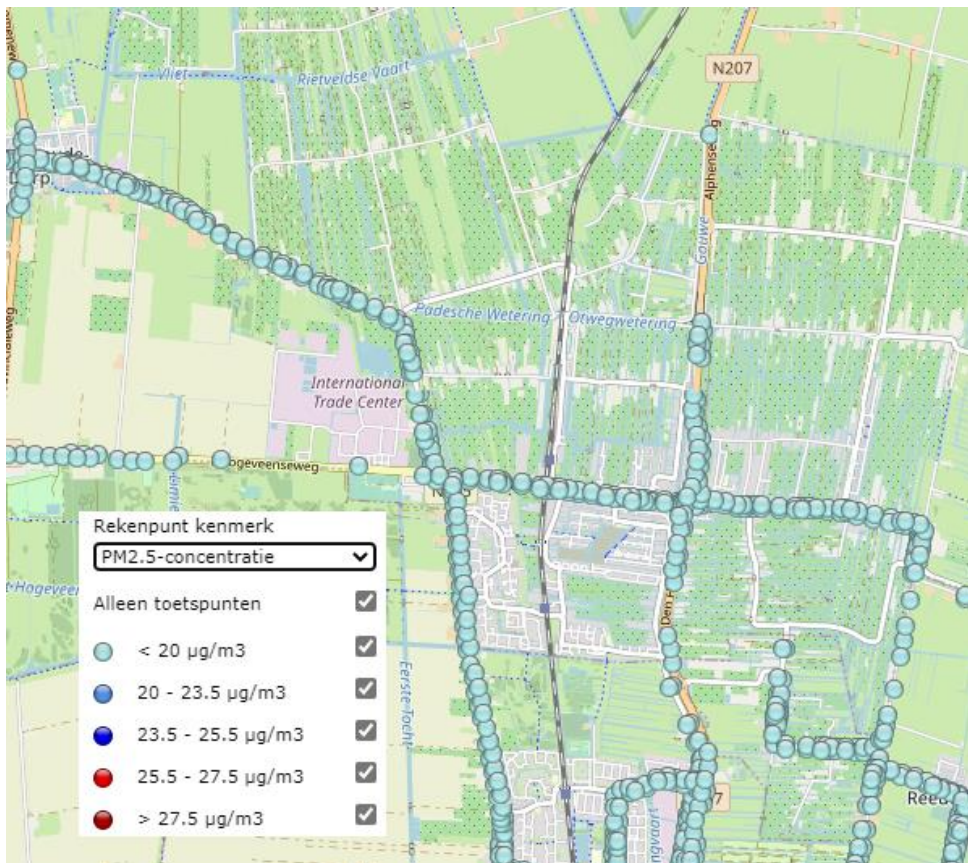
stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	-

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

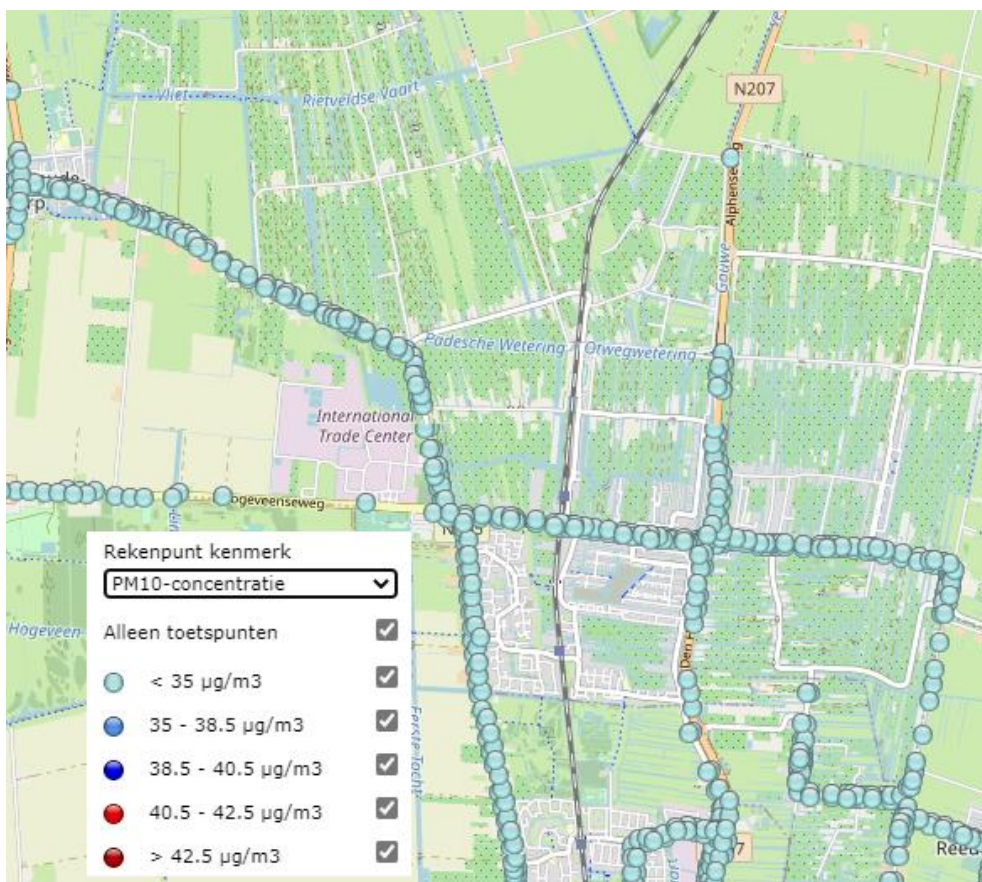
De luchtkwaliteit in het sierteeltgebied in Boskoop is beoordeeld aan de hand van de monitoringstool van de NSL. In afbeelding 5, 6 en 7 is, per te toetsen stof, met behulp van kaartmateriaal van de NSL in beeld gebracht of in het gebied al dan niet wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. De grenswaarden worden op alle locatie niet overschreden.



Afbeelding 5 NO₂-concentratie sierteeltgebied 2020 (NSL Monitoring)



Afbeelding 6 PM10-concentratie sierteeltgebied 2019 (NSL Monitoring)



Afbeelding 7 PM2,5 -concentratie sierteeltgebied 2019 (NSL Monitoring)

Woningen

Wat betreft de plattelandswoningen geldt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de NSL Monitoring blijkt dat de concentraties ruim lager liggen dan de grenswaarden en bij sierteeltbedrijven is er nagenoeg geen sprake van uitstoot van fijnstof. Van dit laatste is vooral sprake bij de veehouderij en de intensieve veehouderij. In de omgeving van de woningen zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig

Bedrijfslocatie

Het opnemen van een bouwvlak voor een sierteeltbedrijf kan leiden tot extra verkeer ten behoeve van de sierteeltbestemmingen. Het extra verkeer kan gevolgen hebben op de luchtkwaliteit. Het effect op de luchtkwaliteit van deze ontwikkelingen is daarom met behulp van de NIBM-rekentool doorgerekend. De resultaten zijn als volgt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	4
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 8 NIBM Tool Burgemeester Smitweg naast 3

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	4
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 9 NIBM Tool Burgemeester Ten Heuvelhofweg 91-93

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	4
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,02
	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 10 NIBM Tool Compierekade (nabij Kooiweg 2)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	4
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,02
	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 11 NIBM Tool Voorweg 89

Burgemeester Smitweg naast 3

Als gevolg van schaalvergroting heeft het bedrijf meerdere percelen in eigendom. Door herstructurering van het bedrijf wil het bedrijf ook op de Burgemeester Smitweg naast 3 een bedrijfsgebouw kunnen realiseren. Op deze manier kan deze locatie worden verzelfstandigd. Er is alleen sprake van een herstructurering, waarbij er geen extra kweekactiviteiten worden uitgevoerd. Er zullen niet meer verkeersbewegingen plaatsvinden. In de rekentool is voor de zekerheid een kleine toename opgenomen, zodat duidelijk is dat ook met een kleine toename geen sprake is van een overschrijding.

Burgemeester ten Heuvelhofweg 93

Wanneer het perceel zijn bouwvlak (terug)krijgt, kan het bedrijfsgebouw in het bedrijfscentrum worden geoptimaliseerd. De omvang van het bedrijf wordt niet vergroot. Ter compensatie van het nieuwe bouwvlak van ca. 3000 m² wordt op de naastgelegen percelen ook ca. 3000 m² aan bouwvlak gesaneerd. Er worden geen extra kweekactiviteiten uitgevoerd. Er worden dan ook geen extra verkeersbewegingen verwacht.

In de rekentool is voor de zekerheid een kleine toename opgenomen, zodat duidelijk is dat ook met een kleine toename geen sprake is van een overschrijding.

Compierekade (nabij Kooiweg 2)

Het bedrijf bestaat nu uit een hoofdlocatie aan de Kooiweg 7 en meerdere percelen aan de Compierekade. Het bedrijf wordt verplaatst naar de Compierekade en de locatie aan de Kooiweg wordt verkocht. Omdat de Compierekade de hoofdlocatie wordt is het nodig dat hier een bedrijfsgebouw kan worden gerealiseerd. De omvang van het bedrijf zal niet worden vergroot. Een gedeelte van de verkeersbewegingen die nu naar de hoofdlocatie gaan worden verplaatst naar de Compierekade. Per saldo zullen er niet meer verkeersbewegingen plaatsvinden. In de rekentool is voor de zekerheid een kleine toename opgenomen, zodat duidelijk is dat ook met een kleine toename geen sprake is van een overschrijding.

Voorweg 89

Het bouwvlak op deze locatie wordt aangevraagd voor het aanwezige bedrijfsgebouw. Het gaat om een beperkt bouwvlak van ca. 600 m². Zonder bouwvlak kan dit bedrijfsgebouw namelijk niet worden gewijzigd of vergroot. Er worden geen extra kweekactiviteiten uitgevoerd. Het aantal verkeersbewegingen wijzigt hierdoor niet. In de rekentool is voor de zekerheid een kleine toename opgenomen, zodat duidelijk is dat ook met een kleine toename geen sprake is van een overschrijding.

Conclusie

De plannen voor het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn deze ontwikkelingen mogelijk. De bouwvlakken die worden toegevoegd zijn bedoeld voor het efficiënt maken van de bedrijfsvoering. In 2 gevallen is zelfs sprake van een bestaand bedrijfsgebouw. De kweekactiviteiten nemen niet toe, waardoor ook het aantal verkeersbewegingen nagenoeg niet toeneemt. Uit de NIBM tools blijkt dat het opnemen van de bouwvlakken niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand.

Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Onderzoek

Plattelandswoningen

Wat betreft het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning geldt dat dit betekent dat de agrarische bestemming met sierteelt wordt behouden. De bestaande bedrijven hoeven geen afstand aan te houden tot de betreffende plattelandswoning.

Andere bedrijven dienden bij hun activiteiten al rekening te houden met de woning. Er is voor die bedrijven dus geen sprake van extra belemmeringen. In alle situaties (behalve Voorweg 103a) loopt de ontsluiting van het sierteeltbedrijf vlak langs de woning (binnen 10 meter). Op dit moment zijn er geen andere ontsluitingsmogelijkheden. Dit kan geluidhinder opleveren, maar is acceptabel omdat dit inherent is aan het feit dat het bedrijfswoningen zijn. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wijzigt niet en wordt derhalve als acceptabel beschouwd.

Spuitzones

Bij sier- en boomteelt kan gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Via verdamping en verwaaiing komt een groot deel van de gewasbeschermingsmiddelen in de lucht terecht. Dit is atmosferische verspreiding ('drift') van gewasbeschermingsmiddelen. Mensen die wonen in de omgeving van open teeltgronden lopen hierdoor mogelijk gezondheidsrisico's. Om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient voldoende afstand te worden aangehouden tot de sier- en boomteeltgronden. In het algemeen wordt een afstand van 50 meter voldoende geacht. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de teler niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woning. De 50 meter afstand is echter een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name opwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bij bespuitingen in de bometeelt. In dit plan is daarnaast sprake van bestaande woningen. Deze woningen horen nu nog bij de kwekerij. Het maakt daarbij geen verschil of sprake is van een bedrijfswoning of plattelandswoning.

In de volgende tabel is wel in beeld gebracht wat de afstanden zijn tot de eigen kwekerij en de naastgelegen kwekerijen en of er sprake is van afschermende bebouwing, hagen/groen en watergangen.

Perceel	Ontwikkeling	Afstand tot open teelt	Toelichting
Burgemeester Smitweg 2a, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	68 meter tot bijbehorende kwekerij en 27 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en het kwekerijperceel staat groen en er zijn tussensloten aanwezig
Burgemeester Smitweg 74, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	28 meter tot bijbehorende kwekerij en 70 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en het kwekerijperceel zijn tussensloten aanwezig
Burgemeester ten Heuvelhofweg 34, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	0 meter tot bijbehorende kwekerij en 34 meter tot naastgelegen kwekerij	Tussen de woning en het kwekerijperceel staat bebouwing en er zijn tussensloten aanwezig
Voorweg 103a, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	Er is geen eigen kwekerij meer, de afstand tot de naastgelegen kwekerijgronden is 3 meter	Tussen de woning en het kwekerijperceel ligt een watergang
Voorweg 137 C, Hazerswoude-Dorp	Bedrijfswoning omzetten naar plattelandswoning	0 meter tot bijbehorende kwekerij en 35 meter tot naastgelegen kwekerijen	Tussen de woning en het kwekerijperceel staat bebouwing

In bijna alle gevallen waar de afstand korter is dan 50 meter is sprake van afschermende bebouwing, hagen/groen of watergangen tussen de woning en de kwekerij(en). Recent is voor het project 'Koopse Glorie' aan de Goudse Rijweg in Boskoop (d.d. 10-02-2021, Adromi Groep) een spuitzone onderzoek uitgevoerd.

In dit onderzoek is uitgaande van de regels van het Activiteitenbesluit en een worst case benadering onderzocht op hoeveel afstand er geen sprake is van gezondheidsrisico's vanwege gewasbeschermingsmiddelen. Dit is weliswaar een specifiek locatieonderzoek, maar de locaties in dit plan zijn vergelijkbaar. Uit dit onderzoek blijkt dat bij de boomteelt op een afstand van 5 meter van het teeltperceel sprake is van een acceptabele situatie. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de afscherming door schermen, hagen of bebouwing. In 2 situaties is de afstand tussen de woning en de 'eigen' kwekerij 0 meter. De regeling voor plattelandswoning is juist gecreëerd om bedrijfswoningen die niet meer nodig zijn te kunnen laten bewonen door derden. Het gaat om bestaande woningen, waardoor de situatie qua spuitzones niet wijzigt. Gelet hierop is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat. Voor de overige woningen geldt dat de afstand groter is dan de eerder genoemde 5 meter.

Bouwvlakken

Wat betreft de nieuwe bouwvlakken geldt dat dit allemaal bestaande sierteeltbedrijven zijn. Op deze plekken konden al kassen worden gebouwd, maar door het opnemen of uitbreiden van de bouwvlakken kunnen nu ook bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Vanuit milieu maakt dit geen verschil voor de nabij gelegen woningen. Aangezien de kwekerijactiviteiten ook niet toenemen zal geen verslechtering van het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen plaatsvinden. In de regels is wel opgenomen dat op de plek van een bedrijfsgebouw niet ook nog een kas is toegestaan (artikel 3.2.2 sub c). Dit om te voorkomen dat de kweekactiviteiten wel toenemen. Indien aangetoond wordt dat er door de uitbreiding geen slechter woon- en leefklimaat voor omwonenden ontstaat, is de bouw van een kas uiteraard wel mogelijk.

Conclusie

De wijzigingen zijn vanuit bedrijven en milieuzonering mogelijk.

4.6 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat.

Conclusie

Alleen het toevoegen van de woning is opgenomen in het Besluit m.e.r. Het wijzigen van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning en het opnemen en wijzigen van de bouwvlakken bij de sierteeltbedrijven zijn niet m.e.r. plichting.

4.7 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Bij het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoningen wijzigt er feitelijk niks. In deze gevallen is er geen effect op de aanwezige flora- en fauna. Bij het opnemen en aanpassen van de bouwvlakken vindt geen wijziging van het gebruik plaats. De percelen worden immers al voor de sierteelt gebruikt. Het bureau Watersnip advies heeft hierover het volgende aangegeven:

In een regulier intensief gebruikt sierteeltgebied zijn geen geschikte habitats aanwezig voor beschermde soorten. In geval van potcultures is de bodem afgesloten met een lava bed en kunststofdoek. In volle grondkwekerijen kunnen veenmollen worden aangetroffen (soort van de Rode lijst, geen specifieke bescherming). Het (afnemende) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een kwekerij zorgen voor ongeschikte leefomstandigheden voor beschermde soorten, zoals de Rugstreeppad. De kwekerijen voldoen dus niet aan de specifieke eisen die beschermde soorten stellen aan hun leefgebied. Verder is geen sprake van activiteiten als kappen, slopen en dempen en zal de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming worden nageleefd. Onderdeel daarvan is dat er rekening gehouden zal worden met het broedseizoen.

Stikstof

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen.

Beoordeling plan

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Dit gebied ligt op ruim 8 kilometer afstand van het gebied waar de bouwvlakken worden toegevoegd. Daarom is ook gekeken naar het effect van de stikstofemissie van de ontwikkelingen op het gebied. Sinds 1 juli 2021 geldt op basis van Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) een vrijstelling voor de bouwfase. Daarnaast geldt dat er nu ook al gebouwd kan worden op de betreffende locaties, namelijk in de vorm van kassen.

Het maakt voor de gebruiksfase niet uit of sprake is van een bedrijfsgebouw of kas. Sterker nog, bij een kas is over het algemeen, door het gebruik van verwarming, sprake van meer stikstofemissie dan bij een bedrijfsgebouw.

Conclusie

Het omzetten van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning en het opnemen van de bouwvlakken zorgt niet voor strijd met de Wet natuurbescherming.

4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Wijzigingen

De meeste wijzigingen betreffen bedrijfswoningen die omgezet worden naar plattelandswoning. Aangezien het hier alleen om functiewijzigingen gaat is hier geen sprake van invloed op de waterhuishouding. Bij het opnemen van de bouwvlakken worden in een enkel geval bouwmogelijkheden gecreëerd op delen van percelen die nu voor de opengrond teelt worden gebruikt. Bij het aanvragen van omgevingsvergunningen voor deze bebouwing zal de extra verharding gecompenseerd worden. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen.

Conclusie

De in het plan opgenomen wijzigingen zijn vanuit het aspect water akkoord.

4.9 Cultuurhistorie en Archeologie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie).

Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit.

De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister.

Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Beoordeling

Op 28 maart 2019 is het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld. Dit plan betreft de actualisatie en samenvoeging van de verschillende archeologische waardenkaarten van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Deze actualisatie moet gezien worden als een samenvoeging van de beschikbare waardenkaarten en bijbehorende toelichtingen tot een coherent beleid.

In het parapluplan hebben de percelen Burgemeester Smitweg naast 3, Burgemeester ten Heuvelhofweg 21 en 93 en een deel van de locatie Compierekade de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 1000 m² en dieper dan 30cm. Het perceel Compierekade ligt daarnaast grotendeels in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is dan nodig bij werkzaamheden over een oppervlakte van 100 m² en dieper dan 30 cm.

Het perceel Voorweg 89 heeft voor het grootste deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en voor een klein hoekje 'Waarde – Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek bij waarde 6 is nodig bij werkzaamheden over een oppervlakte van 1000 m² en dieper dan 2,5 m. In de hoek met waarde 3 ligt nu een deel van de ontsluiting en verhardingen. Hier zal daarom waarschijnlijk niet worden gebouwd.

Conclusie

De locaties waar alleen sprake is van de functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning zijn in overeenstemming met het parapluplan Archeologie. In het geval van de locaties waar een bouwvlak wordt toegevoegd kan sprake zijn van de bouw van gebouwen die groter zijn dan 100 en 1000 m². De plannen zijn echter nog niet concreet, waardoor nu niet te bepalen is of sprake is van een onderzoeksplicht. Op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend zal het plan getoetst worden aan het parapluplan. Indien sprake is van gebouwen groter dan 100 of 1000 m² kan een onderzoek worden geëist.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

Verbeelding

De percelen met de bedrijfswoningen en de daarbij behorende tuinen krijgen allemaal, binnen de sierteeltbestemming de functieaanduiding plattelandswoning.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5, 6, 7, en 8) bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregelen de algemene bouwregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente en alle eigenaren wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Voor het overige worden de kosten verhaald via de leges. Er is ook geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

De functiewijzigingen van de bedrijfswoningen hebben geen invloed op de omwonenden. De nieuwe bouwvlakken maken de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk. Op deze plekken kunnen nu ook al kassen worden gebouwd. De bouwvlakken zullen hierdoor geen negatief effect hebben op omwonenden.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, conform afdeling 3.4 Awb, van 6 oktober tot en met 16 november 2022 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaan denrijn.nl

www.alphenaan denrijn.nl